نشرة إلى ملاك العقارات - ديسمبر 2021

أعزائنا ملاك العقارات،

تقدم إدارة الحفاظ على المساكن وتطويرها (HPD) تحديثات دورية بشأن التشريعات والمعلومات الجديدة حول المواد والموارد المتاحة لملاك المباني السكنية لدعم الامتثال لقانون صيانة المساكن في مدينة نيويورك وقانون المساكن ذات الوحدات المتعددة في ولاية نيويورك وقواعد المدينة الأخرى ذات الصلة. زر [الموقع الإلكتروني لإدارة HPD](#) لقراءة هذه النشرة (والنشرات السابقة) بلغات أخرى.

هذا المنشور مخصص لأغراض معلوماتية فقط وليس مُعدًا كمشورة قانونية. هذه المعلومات ليست بيانًا كاملاً أو نهائيًا بجميع واجبات ملاك العقارات والمستأجرين فيما يخص القوانين والقواعد المتعلقة بالإسكان في مدينة نيويورك.

عمليات تقديم الوثائق السنوية لعام 2021:

الموعد النهائي **31 ديسمبر 2021**: تقديم تقارير **بق الفراش**: يتعين على ملاك المساكن ذات الوحدات المتعددة تقديم [تقرير بق الفراش السنوي](#) إلى إدارة HPD. وتبدأ فترة تقديم التقارير في **1 ديسمبر** وتنتهي في **31 ديسمبر**. تُتاح المزيد من المعلومات حول تقديم تقارير بق الفراش في [نشرة أكتوبر 2021](#) أو زر [الصفحة الإلكترونية لإدارة HPD](#).

الموعد النهائي **31 أغسطس 2021**: **تسجيل العقار**: لقد انقضى الموعد النهائي للتسجيل السنوي ولكن ما زال بإمكانك بدء عملية التسجيل في [نظام تسجيل العقارات عبر الإنترنت \(PROS\)](#) الخاص بإدارة HPD. إذا لم تتلق تأكيدًا لتسجيلك السنوي للعقار لعام 2021-2022، يمكنك التحقق من [HPDONLINE](#) أو حساب [PROS](#) الخاص بك للتحقق مما إذا كنت قد سجلت بشكل صحيح. لطرح الأسئلة، اذهب إلى [الصفحة الإلكترونية لإدارة HPD](#) أو تواصل مع وحدة المساعدة في التسجيل عبر البريد الإلكتروني (Register@hpd.nyc.gov) أو عبر الهاتف (**212-863-7000**). *يُرجى ملاحظة أن مكاتبنا غير مفتوحة حاليًا للمساعدة في التسجيل بالحضور بسبب جائحة كوفيد-19.*

جديد!

تحديد موعد عبر الإنترنت

يمكنك الآن تحديد موعد عبر الإنترنت للتحديث مع أحد ممثلي وحدة التسجيل حول المشكلات التي تواجهها في تسجيل العقار! تُتاح المواعيد عبر الفيديو أو الهاتف.

الخدمات المتاحة بتحديد موعد

1. المساعدة في إكمال نموذج تجديد التسجيل
2. المساعدة للمسجلين لأول مرة
3. بيع العقار لمالك جديد
4. الرد على إخطار التسجيل المتلقى من إدارة HPD

[تحديد موعد](#)

الإخطارات السنوية لعام 2022: يلزم تسليم هذه الإخطارات السنوية خلال يناير 2022.

- **1 يناير - 16 يناير الإخطار السنوي للرصاص/لقضبان النوافذ**: الإخطار السنوي لقضبان النوافذ مطلوب في جميع مباني الإيجار المكونة من 3 وحدات أو أكثر بغض النظر عن العام الذي تم فيه بناء المبنى. إخطار طلاء الرصاص السنوي مطلوب في جميع مباني الإيجار، حتى المباني المكونة من وحدة إلى وحدتين، إذا تم بناء المبنى قبل عام 1960 أو بين عامي 1960 و1978 وكان المالك يعلم بوجود طلاء يحتوي على الرصاص. حسب المبنى الخاص بك، قد تكون مستوفياً للمتطلبات فيما يتعلق بالإخطارات التالية.

- [إخطار سنوي للرصاص/لقضبان النوافذ](#) معًا باللغة الإنجليزية والإسبانية
- [إخطار سنوي لقضبان النوافذ](#) فقط باللغة الإنجليزية والإسبانية
- [إخطار سنوي للرصاص](#) فقط باللغة الإنجليزية والإسبانية

يتعين على المستأجرين إرجاع هذه الإخطارات إليك على الفور بحلول 15 فبراير كما هو موضح في الإخطارات. نوصي بشدة باستخدام [نموذج "الإخطار السنوي لمنع أخطار الطلاء المحتوي على الرصاص - الاستفسار بخصوص وجود أطفال - نموذج تليخيسي" الذي استلمته منا](#) أو يمكنك استخدام وثيقة مشابهة لتسجيل توزيع الإخطار السنوي المتعلق بالطلاء المحتوي على الرصاص، وذلك في حالة مراجعة إدارة HPD لسجلات الطلاء المحتوي على الرصاص الخاصة بعقارك.

- **الإخطار المتعلق بأغطية مقابض التحكم في الموقد:** على الرغم من أن هذا الإخطار ليس مطلوبًا تقديمه في يناير، توصي إدارة HPD بشدة أن تسلم [الإخطار السنوي المتعلق بتركيب أغطية مقابض التحكم في الموقد](#) إلى المستأجرين مع الإخطارات المطلوبة أعلاه. لا تنس الاحتفاظ بسجلات توزيعك للإخطار ومدى توافر الأغطية.

عمليات التفتيش السنوية لعام 2022:

- **16 فبراير - 1 مارس** إذا لم يتم المستأجرون لديك بإعادة إرسال الإخطار السنوي المتعلق بالطلاء المحتوي على الرصاص (الموضح أعلاه) بحلول 15 فبراير، فإنك مطالب بإجراء تفتيش لتحديد ما إذا كان هناك طفل يقل عمره عن ستة أعوام مقيم في المنزل. (تذكير: تعني كلمة "مقيم" فيما يتعلق بالطلاء المحتوي على الرصاص أن الطفل يقضي على الأقل 10 ساعات في الأسبوع في المنزل). إذا لم تتمكن من الدخول إلى مسكن المستأجر لتحديد ما إذا كان هناك طفل يقل عمره عن ستة أعوام مقيم في المنزل بحلول 1 مارس، يجب على المالك تقديم إخطار للإبلاغ عن ذلك إلى إدارة الصحة والسلامة العقلية.
- بالنسبة لجميع الوحدات المستأجرة التي حددت فيها وجود طفل مقيم عمره أقل من ستة أعوام والمناطق المشتركة بالمبنى، يجب أن تجري فحصًا بصريًا للكشف عن أخطار الطلاء المحتوي على الرصاص. توصي إدارة HPD بشدة أن يحصل أي شخص يقوم بإجراء هذا الفحص على [تدريب التقييم البصري عبر الإنترنت](#) الذي توفره وزارة الإسكان والتنمية الحضرية (HUD) الفيدرالية لمساعدة الشخص على معرفة ما يبحث عنه. نوصي أيضًا بالاحتفاظ بالنتائج في نموذج ["الفحص البصري السنوي للكشف عن أخطار الطلاء المحتوي على الرصاص - نموذج تليخيسي"](#) أو نموذج مشابه لتوثيق عمليات الفحص، وذلك في حالة مراجعة إدارة HPD لسجلات الطلاء المحتوي على الرصاص الخاصة بعقارك.
- توصي إدارة HPD، عند إجرائك الفحص البصري للكشف عن أخطار الطلاء المحتوي على الرصاص، أن تجري أيضًا في نفس الوقت الفحص السنوي المطلوب للكشف عن [أخطار مسببات الحساسية في الأماكن المغلقة](#) مثل الفئران والصرصور والجرذان والعفن، على الرغم من أن فحص الكشف عن مسببات الحساسية في الأماكن المغلقة لا يقتصر على الوحدات السكنية المقيم فيها طفل عمره أقل من 6 أعوام. ينبغي أيضًا الاحتفاظ بسجلات هذا الفحص، وقد قدمت إدارة HPD [عيونة لنموذج فحص](#) لهذا الغرض أو يمكنك تصميم نموذج خاص بك للاحتفاظ بنفس المعلومات. يجب أن تجري هذا الفحص للكشف عن مسببات الحساسية في الأماكن المغلقة مرة واحدة على الأقل خلال العام التقويمي.

أخبار الإنفاذ:

إدارة الحماية البيئية: كما هو موضح في الإخطار بوجود مخالفة الخاص بإدارة HPD، يلزم تصحيح المخالفات من الفئة ب والفئة ج المتعلقة بوجود عفن الصادرة عن إدارة HPD للمباني المكونة من أكثر من 10 وحدات بواسطة جهة مرخصة لتقييم العفن وعلاجه. في 18 ديسمبر 2020، دخلت القاعدة التي أصدرتها إدارة الحماية البيئية (DEP) حيز التنفيذ، وتسمح هذه القاعدة بإصدار استدعاءات إذا لم يستعن المالك بجهة مرخصة لعلاج المشكلة. وكما كان مطلوبًا في السابق، يتعين على هذه الشركات تقديم إخطار بعملها مع إدارة DEP. يمكن العثور على مزيد من المعلومات حول تفاصيل جدول العقوبات الجديد هذا على <https://rules.cityofnewyork.us/rule/32126>. تحيل إدارة HPD المخالفات إلى إدارة DEP إذا تبين أن العمل قد اكتمل وفقًا لهذه الشروط استجابة لمخالفة صادرة عن إدارة HPD دون تقديم الوثائق الصحيحة. إذا لم يكن لدى إدارة DEP أيضًا سجل بالوثائق المقدمة من قبل المتعاقدين ذوي الصلة، فستقوم إدارة DEP بإصدار مخالفات لمالك العقار. يمكن إرجاع هذه المخالفات إلى مكتب المحاكمات الإدارية وتتراوح العقوبات بين 800 دولار و2400 دولار.

برنامج الإعانة في دفع الإيجارات السكنية في حالات الطوارئ (ERAP) في ولاية نيويورك

إذا تقدم أي من المستأجرين لديك بطلب لبرنامج الإعانة في دفع الإيجارات السكنية في حالات الطوارئ (ERAP) في ولاية نيويورك، يُرجى التأكد من إكمال الجزء الخاص بمالك العقار من الطلبات في أقرب وقت ممكن. يُمكن أن يقوم برنامج ERAP بسداد مدفوعات تصل إلى 12 شهرًا من الإيجار المتأخر وثلاثة أشهر من الإيجار المستقبلي، إذا كان ينطبق، ومتأخرات المرافق المؤهلة للأسر المؤهلة ذات الدخل المنخفض إلى المتوسط. يمكن لمالكي العقارات الذين لديهم مستأجر واحد أو أكثر ممن رفضوا التقدم بطلب لبرنامج ERAP، أو الذين تم إخلاؤهم ولديهم متأخرات في السداد، التقدم بطلب لبرنامج الإعانة الإيجارية لمالكي العقارات. للحصول على المزيد من المعلومات حول كيفية التقدم بطلب ولمعرفة ما إذا كنت مؤهلاً، قم بزيارة otda.ny.gov/erap. توجد وثائق ومقاطع فيديو مفيدة على [الموقع الإلكتروني لبرنامج ERAP بولاية نيويورك](http://nyc.gov/erap). هناك أيضًا منظمات مجتمعية تساعد سكان مدينة نيويورك على التقدم بطلبات في المناطق الإدارية الخمسة، مدرجة في nyc.gov/erap.

مكتب مساعدة أصحاب المنازل:

مكتب مساعدة أصحاب المنازل (Homeowner Help Desk) هو شراكة مع مركز أحياء مدينة نيويورك ومكتب النائب العام لولاية نيويورك وإدارة الحفاظ على المساكن وتطويرها بمدينة نيويورك، وقد تم إطلاقه في مارس 2021 وسيستمر حتى مارس 2022. يسعى مكتب مساعدة أصحاب المنازل إلى معالجة مخاطر الإسكان والانتقال الحادة من خلال ربط أصحاب المنازل المتعثرين بموارد استشارات الإسكان والمساعدة المالية والخدمات القانونية وعن طريق زيادة الوعي بشأن عمليات السرقة والاحتيال الخاصة بصكوك الملكية. تؤثر هذه المشكلات بشكل غير متكافئ على أصحاب المنازل ذوي البشرة الملونة في المناطق ذات الأولوية لمكتب المساعدة في وسط بروكلين وجنوب شرق كوينز وبرونكس الشمالية.

مزايا بيع الرهون الضريبية القادم:

تم عقد بيع الامتياز لعام 2021 في 17 ديسمبر 2021. إذا تم تضمين الممتلكات الخاصة بك في بيع الامتياز ولم تتمكن من سداد <https://homeownerhelpny.org/> المدفوعات، فيرجى الاتصال بمكتب مساعدة صاحب المنزل على 1-855-466-3456 أو زيارة get-help.org لمعرفة المزيد حول استكمال إعلان المشقة والحصول على الدعم بشأن أي مشكلة تتعلق بامتياز الضرائب.

تحديثات القسم 8 الخاص بإدارة HPD:

- ستصدر إدارة HPD إرشادات محدثة حول التغييرات في السياسات المتعلقة بكوفيد وستقوم بالتواصل مع المالكين المشاركين وتحديث الموقع الإلكتروني للقسم 8 الخاص بإدارة HPD بهذه التغييرات.
- تم تخفيض الإيجارات السوقية العادلة لمدينة نيويورك وتقوم إدارة HPD بالمتابعة مع HUD حول هذه الإيجارات. ستستمر إدارة HPD في استخدام معايير الدفع لعام 2021 وستقوم بتحديث موقعها الإلكتروني (القسم 8 – إدارة (HPD nyc.gov)) عند تغيير المعايير. يُرجى تفقد الموقع الإلكتروني للاطلاع على التغييرات في الأشهر المقبلة.